# Selten in Wien: Helle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia & erlaubter Kurzzeitvermietung



**Objektnummer: 8086/563**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Ottakringer Straße 52 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien,Hernals |
| **Baujahr:** | 2019 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 44,90 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,82 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Kaufpreis:** | 335.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 87,56 € |
| **Heizkosten:** | 38,17 € |
| **USt.:** | 18,93 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Josef Heiss**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Millergasse 13/1
1060 Wien


JOZES
BÄCKEREI






HILL





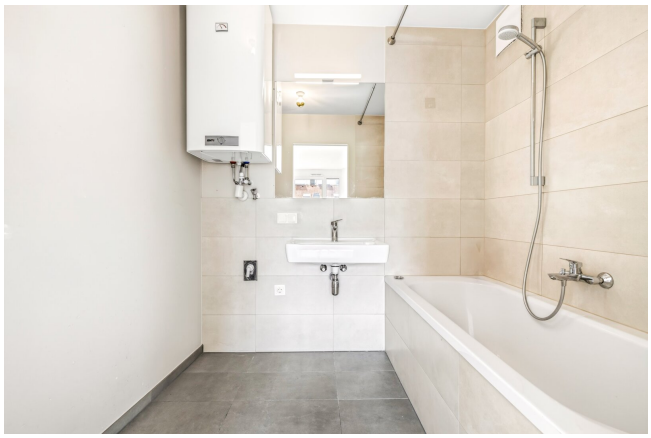















0 1 2 3 4 5 m

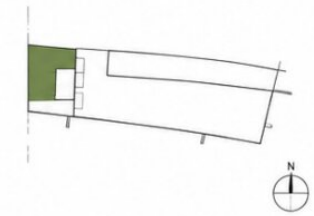
TOP 1.25

# TOP 1.25

5.OG

| | |
|---|---|
| WNFL | 41,98 m² |
| LOGGIA | 2,92 m² |

LAGEPLAN RH: 2.50 m






Alle Maße sind ca.-Maße. Änderungen vorbehalten.

# Objektbeschreibung

## Helle, klimatisierte Neubau-Wohnung im 5. Stock mit Loggia & Fernblick in 1170 Wien!

## Sie suchen eine helle, hocheffiziente Neubau-Wohnung mit Loggia, integrierter Kühlung und niedrigen Betriebskosten?

Dann ist dieses Angebot Ihre Chance! **Fordern Sie direkt das Exposé an,** um alle Details zur Ausstattung zu erhalten. Klicken Sie hier für den Videorundgang.

### Highlights & Ausstattung

- **Licht & Ausblick im 5. Stock:** Dank Südausrichtung, bodentiefen Fenstern und der Lage im 5. Obergeschoss genießen Sie ganztägig Sonne und einen traumhaften Stadtblick über die Wiener Dächer – hier nimmt Ihnen niemand das Licht.
- **Angenehmes Raumklima:** Die integrierte Kühlung sorgt auch an heißen Sommertagen für perfekte Temperaturen. Ergänzt durch eine energieeffiziente Luftwärmepumpe (HWB 26,82 kWh/m²a) profitieren Sie von spürbar niedrigen Betriebskosten.
- **Modern & Sofort startklar:** Baujahr 2019, absolut neuwertiger Zustand, hochwertige Einbauküche (inklusive Bad-Mobiliar) und schlüsselfertig übernehmbar.
- **Perfekte Infrastruktur & Nahversorgung:** Supermarkt und Bäckerei liegen nur 25 Meter entfernt, Straßenbahn und Bus erreichen Sie in 100 Metern, die U-Bahn in ca. 475 Metern. Im Erdgeschoss des Hauses lädt zudem ein Café zum Morgenkaffee ein.
- **Ruhige Grün-Oase:** Zur Anlage gehören ein Kellerabteil, ein Fahrradraum sowie die Mitbenutzung eines ruhigen, begrünten Innenhofs mit Sitzplätzen und Kinderspielplatz.

### Eckdaten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 42 m² (Nutzfläche ca. 44,9 m²)
- **Loggia:** ca. 2,92 m² (Südausrichtung)
- **Zimmer:** 2 (Wohnküche & Schlafzimmer)

- **Heizung / Kühlung:** Luftwärmepumpe / integrierte Kühlung
- **Kaufpreis:** € 335.000,–

**Neugierig geworden?**

**Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an,** um alle Fotos, den genauen Grundriss sowie die Adresse zu erhalten!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

**Josef Heiss** | DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

? +43 664 9302 1686

?? josef.heiss@d-a-heim.at

Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Transparenz schafft Sicherheit. Egal, ob Sie Verkaufsgedanken hegen oder einfach nur Ihren Marktwert kennen möchten: Wir bieten Ihnen eine kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse direkt über Daheim Immobilien.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <75m
Apotheke <50m
Klinik <425m
Krankenhaus <800m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <125m

Universität <650m
Höhere Schule <975m

**Nahversorgung**
Supermarkt <25m
Bäckerei <25m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <50m
Bank <150m
Post <400m
Polizei <525m

**Verkehr**
Bus <100m
U-Bahn <475m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <525m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap